

Bogotá D.C, abril 7 de 2004.

Doctor
Andrés Flórez Villegas
Superintendente Delegado para Emisores
Superintendencia de Valores
Ciudad

Asunto: 600-01 Titularizadora Colombiana S.A.
009 Universalidad VIS E-4
010 Universalidad No VIS E-4
011 Universalidad TIPS E-4
058 Información eventual
01 Solicitud/Presentación
Con anexos (1)

Apreciado doctor Flórez:

En desarrollo de lo señalado en la Resolución 932 de 2001 relacionada con la obligación de reporte de información eventual, por medio de la presente nos permitimos informar a su Despacho sobre el procedimiento de sustitución y recompra de Créditos Hipotecarios llevado a cabo por parte de la Titularizadora Colombiana S.A., en relación con algunos de los Créditos Hipotecarios VIS y No VIS que conforman las Universalidades VIS E-4 y No VIS E-4 respectivamente, y a partir de las cuales se emitieron los títulos hipotecarios TIPS E-4 en el mes de noviembre de 2003. La sustitución y recompra de Créditos Hipotecarios son un hecho que puede afectar “los activos titularizados, su flujo de caja, el vehículo base del proceso de titularización y los valores emitidos” en los términos de la Resolución 932 mencionada, razón por la cual la estamos reportando.

A. Fundamento Legal:

1. Los procedimientos de sustitución y de recompra reportados se fundamentan en lo señalado en los reglamentos de emisión de títulos de titularización hipotecaria VIS E-4 (Capítulo quinto – Numeral 5.1.3) y No VIS E-4 (Capítulo quinto – Numeral 5.1.3) así como en la cláusula décima numerales 10.1.14 y siguientes del Contrato Maestro de Compraventa de Portafolios de Créditos Hipotecarios (el Contrato Maestro) suscrito con Bancafé.

2. En los reglamentos y en el Contrato Maestro antes mencionados, se señala la obligación del Vendedor de sustituir aquellos Créditos Hipotecarios en relación con los cuales la Titularizadora Colombiana S.A. establezca su no cumplimiento con los parámetros de selección y/o demás condiciones del Contrato Maestro. Los Créditos Hipotecarios que se entregan en sustitución deben contar con condiciones similares de garantía, madurez del crédito, valor, plazo, tasa de interés y sistema de amortización a aquellas estipuladas para los créditos objeto de sustitución.
3. Igualmente en los reglamentos y en el Contrato Maestro se señala que habrá lugar al procedimiento de recompra cuando se establezca la imposibilidad del Vendedor para realizar la sustitución de aquellos Créditos Hipotecarios que no cumplan con los parámetros de selección y/o demás condiciones del Contrato Maestro por no existir en el portafolio del Vendedor créditos de condiciones de valor, plazo, garantía, madurez del crédito, tasa de interés y sistemas de amortización similares a las de aquellos objeto de sustitución. En éste evento el Vendedor se obliga a la recompra de los Créditos Hipotecarios en tales circunstancias.
4. En aquellos casos en que el valor del Crédito Hipotecario a sustituir sea superior al valor del crédito que se entrega en sustitución, el Vendedor se obliga a compensar en dinero tal diferencia.
5. En los casos de recompra de Créditos Hipotecarios el Vendedor se obliga a realizar en dinero el pago del precio de recompra en los términos del Contrato Maestro.

B. Razones de la sustitución

1. La sustitución se debe efectuar por cuanto la Titularizadora Colombiana S.A. ha establecido que algunos de los Créditos Hipotecarios VIS y No VIS adquiridos a Bancafé en desarrollo de la emisión TIPS E-4 no cumplen los parámetros de selección estipulados en el Contrato Maestro y señalados en los reglamentos de emisión. Tales Créditos Hipotecarios se encuentran separados patrimonialmente en las Universalidades VIS E-4 y No VIS E-4. Se toman como referencia para la sustitución las cifras de cartera hipotecaria de Créditos Hipotecarios VIS y No VIS a sustituir con corte a 6 de abril de 2004.
2. Los Créditos Hipotecarios que se reciben en sustitución cuentan con condiciones similares de garantía, madurez del crédito, valor, plazo, tasa de interés y sistema de amortización a aquellas estipuladas para los créditos objeto de sustitución.
3. En desarrollo de la sustitución se genera la obligación de pago en dinero a cargo de Bancafé sobre la diferencia de valor entre los créditos a sustituir y los entregados en sustitución. Las sumas que se reciben corresponden en su totalidad a las Universalidades VIS E-4 y No VIS E-4.

C. Razones de la recompra:

1. La recompra se debe efectuar por cuanto la Titularizadora Colombiana S.A. ha establecido que (i) algunos de los Créditos Hipotecarios No VIS adquiridos a Bancafé no cumplen los parámetros de selección estipulados en el Contrato Maestro y señalados en los reglamentos de emisión y (ii) que Bancafé no cuenta con Créditos Hipotecarios de condiciones de valor, plazo, garantía, madurez del crédito, tasa de interés y sistemas de amortización similares a las de aquellos Créditos Hipotecarios objeto de sustitución. Tales Créditos Hipotecarios objeto de recompra se encuentran separados patrimonialmente en la Universalidad No VIS E-4. Se toman como referencia para la recompra las cifras de cartera hipotecaria de Créditos Hipotecarios No VIS a recomprar con corte a 6 de abril de 2004.
2. En desarrollo de la recompra se genera la obligación de pago en dinero a cargo de Bancafé del precio de recompra establecido de conformidad con el numeral 10.1.14.3.4 del Contrato Maestro. Las sumas que se reciben corresponden en su totalidad a la Universalidad No VIS E-4.

D. Condiciones de la sustitución y la recompra

En el anexo adjunto se relaciona la síntesis de las condiciones de la cartera objeto de sustitución y de aquella que ingresa a las Universalidades VIS E-4 y No VIS E-4 en cumplimiento de las obligaciones de sustitución a cargo de Bancafé. La sustitución de Créditos Hipotecarios mencionada quedará registrada contablemente en las Universalidades VIS E-4 y No VIS E-4 con corte al mes de abril de 2004.

Igualmente se relaciona la síntesis de las condiciones de la cartera objeto de recompra y de los valores en dinero que ingresan a la Universalidad No VIS E-4 en cumplimiento de las obligaciones de recompra a cargo de Bancafé. La recompra de Créditos Hipotecarios mencionada quedará registrada contablemente en la Universalidad No VIS E-4 con corte al mes de abril de 2004.

Quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional que se requiera.

Cordialmente,

Oscar Eduardo Gómez Colmenares
Representante legal suplente

Anexo

1. Cartera hipotecaria objeto de sustitución – Bancafé - Emisión TIPS E-4

a. Cartera VIS- Universalidad VIS E-4 (Cifras a 6 de abril de 2004)

Descripción	Sale de Universalidad	Entra a Universalidad	Valor a compensar en efectivo
Número de Créditos en sustitución	6	6	
Tasa Promedio	9.92%	10.03%	
Plazo Restante Promedio	95.52	90.55	
LTV Actual Promedio	73.14%	55.30%	
Total Saldo	\$ 101,116,197.72	\$ 87,796,003.22	\$ 13,320,194.50

b. Cartera No VIS- Universalidad No VIS E-4 (Cifras a 6 de abril de 2004)

Descripción	Sale de Universalidad	Entra a Universalidad	Valor a compensar en efectivo
Número de Créditos en sustitución	155	128	
Tasa Promedio	13.62%	13.69%	
Plazo Restante Promedio	55.52	55.06	
LTV Actual Promedio	39.22%	33.17%	
Total Saldo	\$ 2,766,945,220.49	\$ 2,755,348,533.67	\$ 11,596,686.82

2. Cartera hipotecaria objeto de Recompra – Bancafé - Emisión TIPS E-4

a. Cartera No VIS- Universalidad No VIS E-4 (Cifras a 6 de abril de 2004)

Descripción	Sale de Universalidad	Entra a Universalidad
Número de Créditos en recompra	75	
Tasa Promedio	13.92%	
Plazo Restante Promedio	43.49	
LTV Actual Promedio	33.67%	
Total Saldo	\$ 1,262,298,107.60	\$ 1,262,298,107.60